

**Moderne 2 Zimmer Wohnung mit wunderbarer Loggia  
Schwetzingen / Rhein –Neckar Kreis**





### Objektbeschreibung

Die herrliche 2 Zimmer Wohnung befindet sich in der attraktiven Stadt Schwetzingen, eine Stadt im Nordwesten Baden-Württembergs, etwa 10 Kilometer westlich von Heidelberg und 15 Kilometer südöstlich von Mannheim. Sie gehört zur europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Schwetzingen bildet mit den Gemeinden Oftersheim und Plankstadt ein durchgängig bebauter Siedlungsgebiet.

Weit über die Stadtgrenzen bekannt ist die weitgehend erhaltene barocke Schlossanlage mit Park. Schwetzingen ist sehr beliebt und hat über die letzten Jahre einen ständigen Zuwachs erfahren. Die Stadt ist die fünft größte Stadt in der Metropolregion Rhein – Neckar und dies nur durch reines Wachstum und ohne Eingemeindung.

Die Lage und die Infrastruktur könnte nicht besser sein. Der Autobahnanschluss Schwetzingen liegt verkehrsgünstig mit direkten Anschlüssen an die A 5 (Anschlussstelle Heidelberg/Schwetzingen) und A 6 (Anschlussstellen Schwetzingen/Hockenheim und Mannheim/Schwetzingen), die direkte Verbindungen in alle Richtungen ermöglichen.

Selbst der Bahnhof, welcher fast in der Stadtmitte liegt ist mit dem Auto in ca. 3 Minuten zu erreichen und zu Fuß in ca. 13 min.

Das Angebot bestehend aus einer gut geschnittenen 2 Zimmer Wohnung mit durchdachtem Grundriss befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus. Die Wohnung im 1. OG ist aktuell vermietet, wobei der Mieter gerne in der Wohnung bleiben würde. Der Mietvertrag besteht seit Mai 2019, weshalb die Miete einer ortsüblichen Miete entspricht. Daher eignet sich die Immobilie sehr gut für Kapitalanleger, welche eine solide und moderne Kapitalanlage suchen, ohne Renovierungs,-Sanierungsstau.

Das Mehrfamilienhaus mit seiner klaren kompakten Architektur stammt aus dem Jahr 1974. Die Wohnung sowie das Mehrfamilienhaus wurden fortlaufend Instand gehalten und präsentieren sich heute in einwandfreiem Zustand.

Das Untergeschoss beherbergt die Kellerabteile, wovon ein großzügiges Kellerabteil zur Wohnung gehört. Weiterhin ist im Untergeschoss die Haustechnik, Trocknungsräume für Wäsche sowie Fahrradabteile untergebracht.



Im 1. Obergeschoss, welches man durch ein helles und gepflegtes Treppenhaus erreicht befindet sich die ca. 59.00 Quadratmeter große und praktische Wohnung.

Die attraktive Raumaufteilung der Wohnung besteht aus 2 Zimmer, einem Tageslichtbad mit Badewanne, einer offen gestalteten Küche, Entree, Wohnzimmer sowie einer Loggia. Die ca. 59.00 Quadratmeter bieten ausreichend Platz und erzeugen ein großartiges Raumgefühl. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zur wunderbaren uneinsehbaren Loggia.

Beim Betreten der Wohnung überzeugt der offen gestaltete Grundriss. Im offenen gestalteten Entree befindet sich auf der linken Seite die moderne offene Küche mit Theke. Der Laminatboden unterstreicht das Wohlbehagen nebst der weißen Spanndecke mit LED Spots. Die Metalldecke wurde von einer Fachfirma fach,- und sachgerecht im Eingangsbereich, Wohnzimmer sowie Schlafzimmer verbaut.

Eine funktionale Glasschiebetür trennt den Eingangsbereich und Küchenbereich vom Wohnzimmer. Die äußerst ansprechende Glastür zeugt weiterhin vom modernen Ambiente der Wohnung. Das Wohnzimmer ist mit ca. 18.00 Quadratmeter das größte Zimmer.



Das harmonische Wohnzimmer überzeugt mit seiner Größe und Zugang zur Loggia. Durch die funktionale verschiebbare Glastüre kann man bei Bedarf das Wohnzimmer um das Entree samt Küche erweitern. Das ist besonders herrlich, wenn man Gäste hat und dadurch eine große harmonische Wohneinheit generieren kann - als Erweiterung des Wohnraums.



Das Tageslichtbad entspricht ebenfalls dem heutigen Stand der Technik und hat keinerlei Renovierungsbedarf. Das ist heutzutage nicht selbstverständlich. Das Bad hat zudem eine Badewanne. Der Wandbelag im oberen Bereich der Wände wurde aufwendig mit Stucco Veneziano veredelt. Der untere Bereich der Wandbeläge (Nassbereiche) besteht aus modernen Fliesen. Das Bad hat eine ansprechende Größe, angepasst an die Zimmeranzahl der Wohnung. Ebenfalls praktisch ist das Fenster im Bad, welches das Badezimmer mit Tageslicht versorgt und optimal zur Lüftung des Bads ist. Der Boden des Bades wurde mit Steinzeug, angepasst an den Stucco Veneziano, gestaltet.



Das Schlafzimmer ist mit Laminatboden gestaltet. Die Deckenverkleidung wurde auch hier, im Schlafzimmer mittels einer Spanndecke verkleidet. Insgesamt ist der der Innenausbau des Schlafzimmers hochwertig und stimmig.

Im Schlafzimmer hat man ausreichend Platz für ein Doppelbett, Schrank etc. Die ca. 15.00 Quadratmeter bieten dafür ausreichend Platz.

Die neuen doppelverglasten Fensterelemente mit weißem Kunststoffrahmen runden den Wohlgefühlcharakter im Schlafzimmer ab.



Das Angebot wird durch einen Außenstellplatz abgerundet.  
Der Stellplatz befindet sich in erster Reihe direkt vor dem Haus, am Eingangsbereich.

Lageplan





## Lage

Die Stadt Schwetzingen liegt im baden-württembergischen Rhein-Neckar-Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei ungefähr 21.200. Nachbargemeinden von Schwetzingen sind Oftersheim (ca. 1,7 Kilometer entfernt), Plankstadt (ca. 2,0 Kilometer entfernt), Ketsch (ca. 4 Kilometer entfernt), Brühl (ca. 5 Kilometer entfernt), Eppelheim (ca. 6 Kilometer entfernt) und Hockenheim (ca. 9 Kilometer entfernt).

In Schwetzingen treffen nicht nur Lebenslust und Gartenkunst, sondern auch musikalische und kulinarische Hochgenüsse aufeinander. Herzstück bildet das Schloss mit seinem prächtigen Schlossgarten.

Nur wenige Schritte vom Schloss entfernt präsentiert sich die Innenstadt Schwetzingens. Hier lässt es sich in den Restaurants und Cafés vortrefflich verweilen. Daneben laden viele attraktive Geschäfte zu einem ausgedehnten Einkaufsbummel ein. Vom großzügigen Schlossplatz aus verläuft die Carl-Theodor-Straße als schnurgerade Achse („Palatina“) bis hin zum Heidelberger Hausberg, dem Königstuhl.

Die Stadt verfügt über Bildungseinrichtungen, auf denen alle Schulabschlüsse erworben werden können. Somit beherbergt die Stadt folgende Bildungseinrichtungen: Grundschulen, Gemeinschaftsschule, Förderschule, gewerbliche Schulen sowie das Hebel-Gymnasium und ein Privatschulhaus.

Mit Angeboten wie verschiedenen Seniorentreffs, Pflege- und Sozialeinrichtungen sowie Betreutes Wohnen begegnet die Stadt dem zunehmenden demografischen Wandel. Eine zuverlässige ärztliche Grundversorgung sowie eine Klinik sprechen für eine

ausgesprochen hohe Lebensqualität für alle Altersgruppen.

Als Wohnort mit dem gewissen Wohlfühlfaktor zeichnen sich die Stadt Schwetzingen im Besonderen aus. Junge Familien finden hier ebenso das passende Angebot für die eigenen vier Wände wie Singles, Paare und Senioren - ob zentral oder ruhig im Grünen gelegen.



Über zu wenig Freizeitangebote kann sich Schwetzingen wahrlich nicht beklagen. Zahlreiche Vereine bieten vielfältige Aktivitäten über das ganze Jahr hinweg. Erwähnenswert ist auch die Begegnungs- und Bewegungsanlage „Alla Hopp“. Daneben tragen etliche Spielplätze, das Freizeitbad Bellamar, Jugendtreffs etc. zu einem hohen Freizeitwert für Kinder und Jugendliche bei. Eine Vielzahl an Museen sowie kurze Wege in die Natur laden zu kurzen oder ausgedehnten Ausflügen ein – ob zu Fuß oder mit dem Rad.

Prall gefüllt mit Festen und Veranstaltungen aller Art zeigt sich so auch der jährliche Veranstaltungskalender. Ein absolutes Highlight im Frühling, Sommer, Herbst und Winter bietet Schwetzingen ein Fest der klassischen Musik.

Liegenschaft:



Objektart: Eigentumswohnung

Objektlage: 68723 Schwetzingen

Adresse: Auf Anfrage

Baujahr: 1974

Wohnfläche: ca. 59.00 Quadratmeter

Energieausweis gültig bis 19.02.2029

Energieträger für Heizung und Warmwasser: Heizöl

Primärenergieverbrauch: 108.0 kWh (/m<sup>2</sup>a)

Endenergieverbrauch: 144 kWh (/m<sup>2</sup>a)

Energieausweis vorhanden

Mieteinnahmen mtl.: 530.00 Euro  
Außenstellplatz mtl.: 20.00 Euro  
Betriebskostenvorauszahlung mtl.: 180.00 Euro  
Gesamtkaltmiete p.a.: 6360.00 Euro  
Warmmiete inkl. Stellplatz mtl.: 730.00 Euro

**Kosten:**

Auf Anfrage

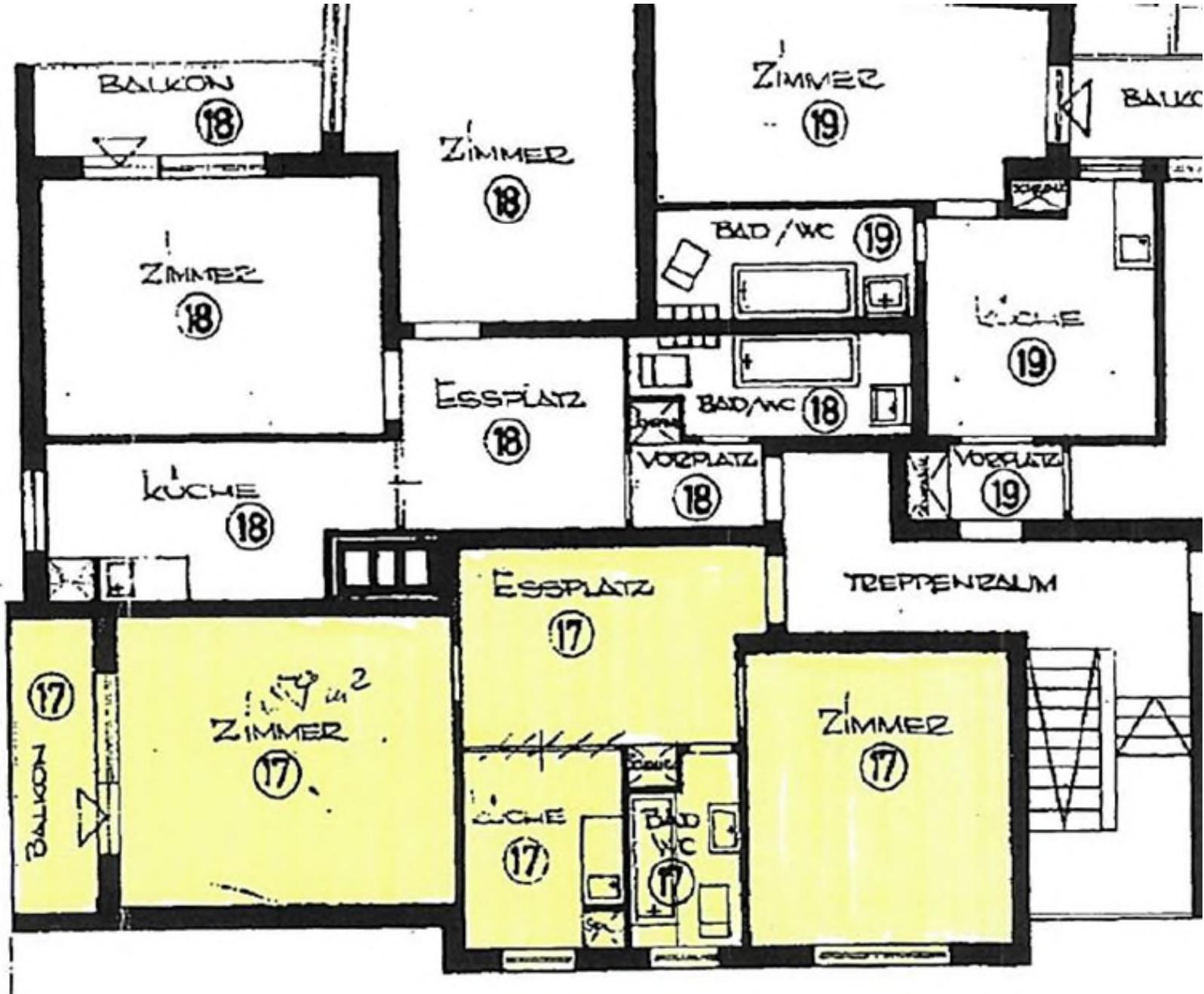
**Highlights:**

- Außenstellplatz
- Bad mit Tageslicht
- Stahlzargen bei Innentüren
- Isolierverglaste Fenster im Wohnhaus
- Werterhaltungsmassnahmen durch ständige Investitionen
- Laminatparkett
- Kellerabteil
- Loggia
- Sehr gute Infrastruktur, schneller Anschluss zur A5 und A6
- Harmonischer, moderner und stilvoller Innenausbau
- Nahe der Innenstadt
- Attraktives Renditeobjekt
- Kein Renovierungs,-Sanierungsstau
- Spanndecken von Ciling Spanndecken, mit LED Spots
- Neue Fensterelemente
- Küche im Kaufpreis enthalten

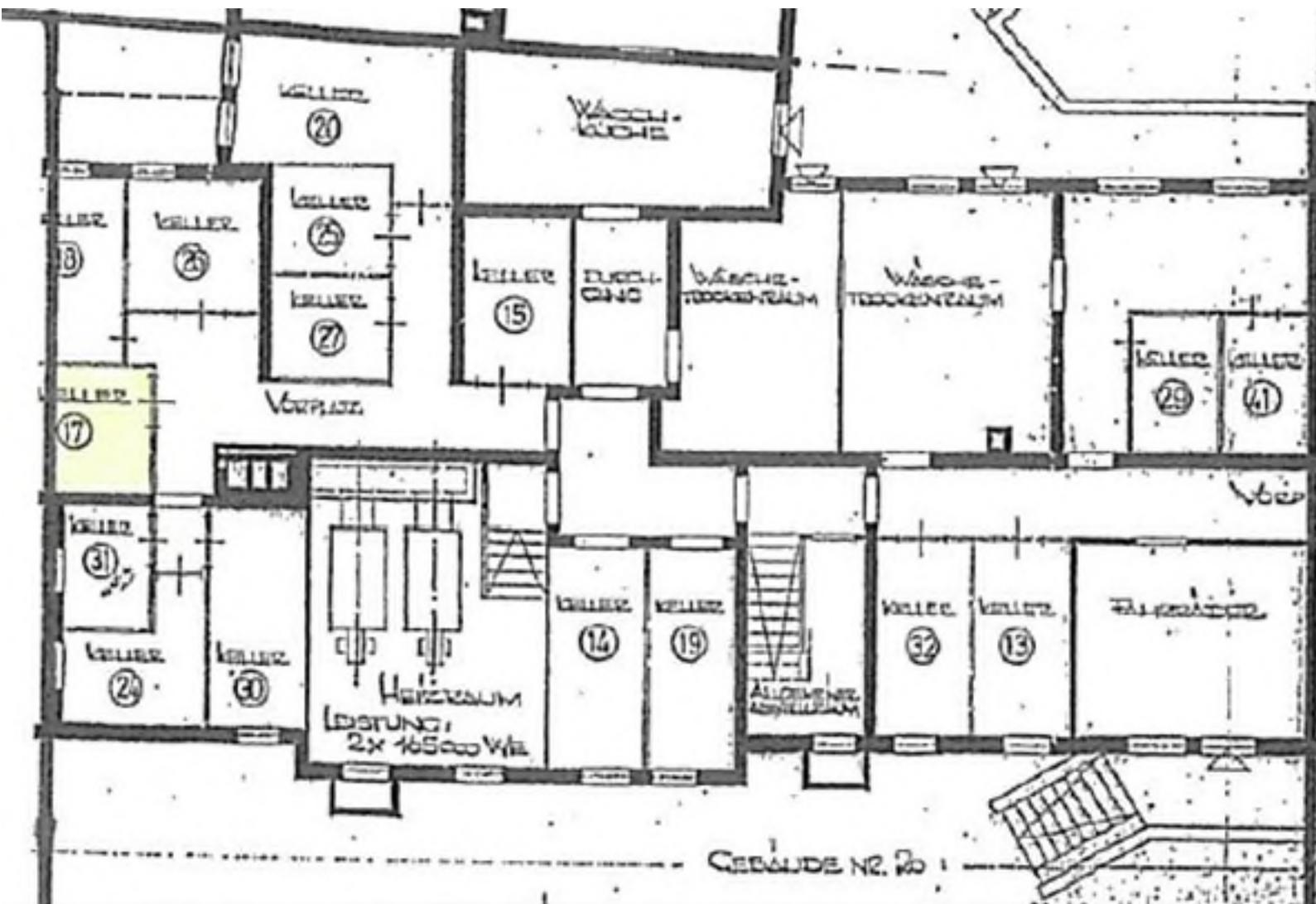


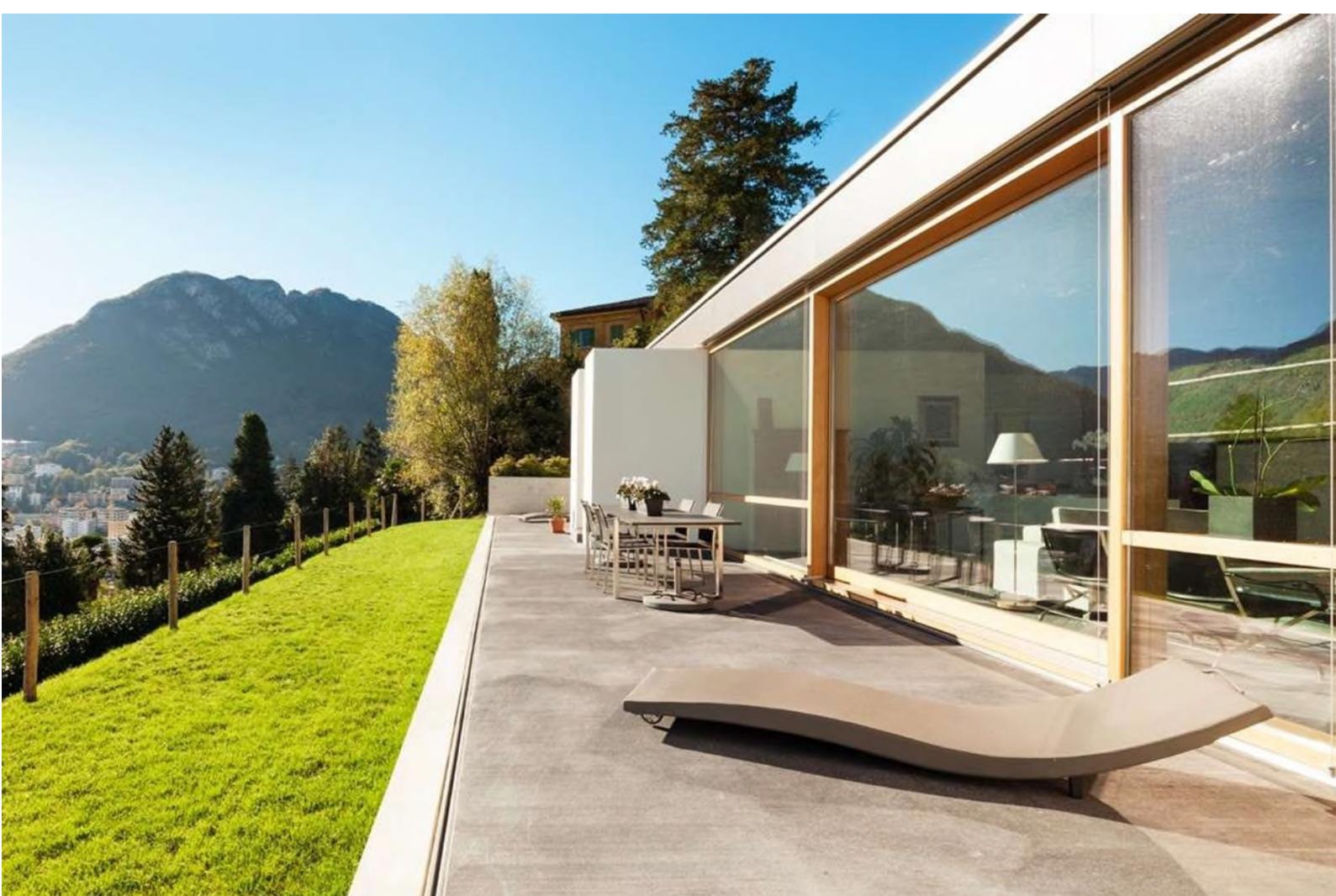


Grundriss Wohnung



Grundriss UG mit Kellerabteil





**Kontakt:**

**Neubrandt & Partner  
Immobilien | Real Estate**

Höfnerstrasse 16  
CH - 6314 Unterägeri

Tel.: +41 41 530 27 99  
Mobil: +41 78699 30 15

[info@neubrandtundpartner.com](mailto:info@neubrandtundpartner.com)  
[www.neubrandtundpartner.com](http://www.neubrandtundpartner.com)

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Angaben und zur Verfügung gestellten Unterlagen des Vermieters, Verkäufers bzw. Eigentümers und sind ohne Gewähr. Sie dienen ausschließlich als Information und Nachweis für das beschriebene Objekt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewährleistung übernommen.